

PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG TIDAK DILAKUKAN

DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

Analisis Kasus Perkara Nomor : 1025/Pdt.G/2014/PN.Sby.

SKRIPSI



Disusun Oleh :

RENY AYU ASHARY

NIM : 02112025

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NAROTAMA SURABAYA

2016

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN.....	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1.....	Perm
asalahan : Latar Belakang dan Rumusan	1
1.2.....	Penje
lasanJudul.....	7
1.3.....	Alasa
nPemilihanJudul.....	7
1.4.....	Tujua
nPenelitian	8
1.5.....	Manf
aatPenelitian	8
1.5.1. Manfaat Teoritis	8
1.5.2. Manfaat Praktis.....	9

1.6.....	Meto
dePenelitian.....	9
1.6.1. Jenis Penelitian	9
1.6.2. Pendekatan Masalah	9
1.6.3. Sumber Bahan Hukum.....	10
1.6.3.1. Bahan Hukum Primer.....	10
1.6.3.2. Bahan Hukum Sekunder	10
1.7.....	Perta
nggungjawaban Sistematika.....	11
 BAB II KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH	
YANG TIDAK DILAKUKAN DIHADAPAN PEJABAT	
PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT).....	13
2.1. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian	13
2.2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Pejabat	
Yang Berwenang Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah	17
2.2.	1.
Fungsi Akta Jual Beli Tanah	19
2.2.	2.
Fungsi Alat Bukti Dalam Perjanjian Jual Beli.....	22
2.2.2.1. Bukti Tulisan	23
2.2.2.2. Bukti Persangkaan-Persangkaan	23
2.2.2.3. Bukti Pengakuan	24
2.2.2.4. Bukti Sumpah	24
2.2.2.1. Bukti Dengan Akta	25

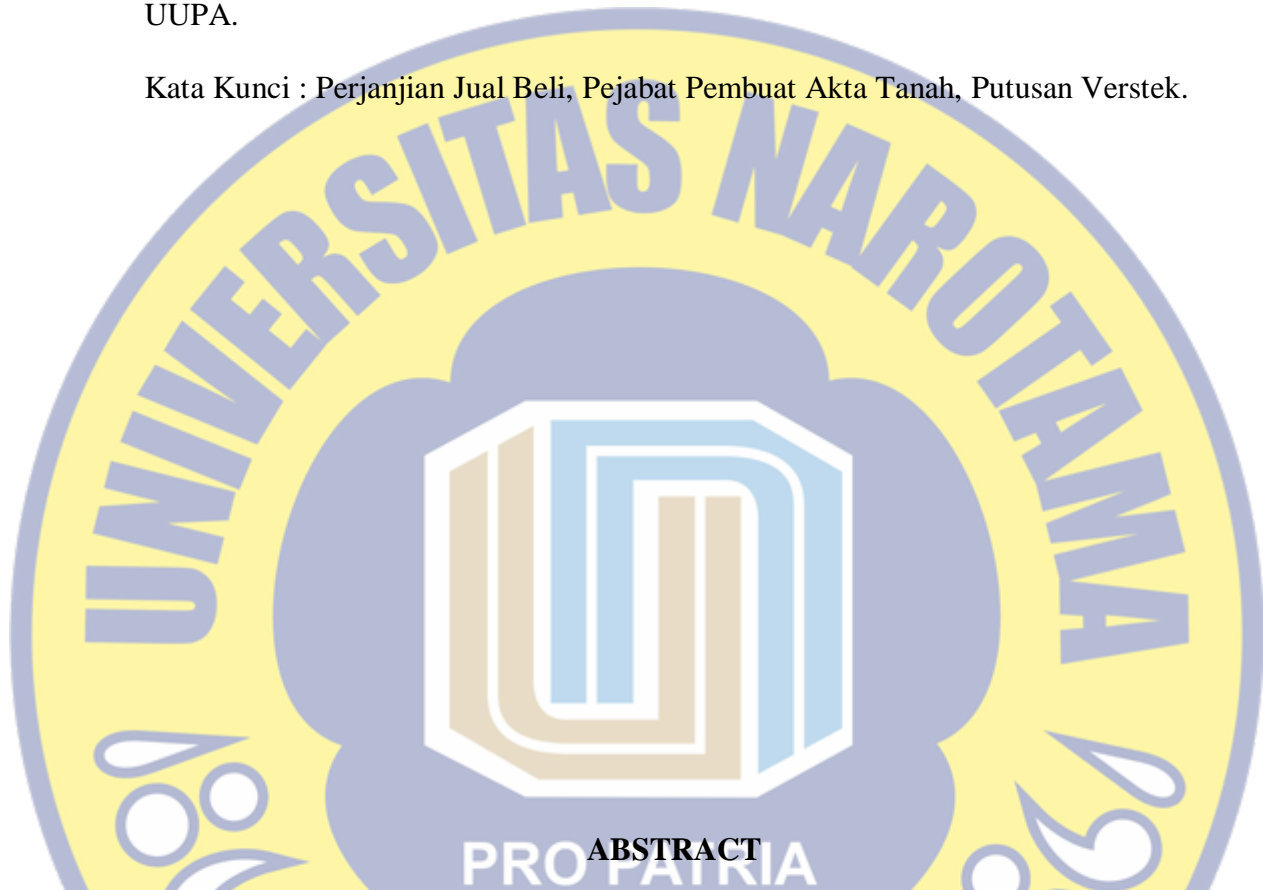
2.2.	3.
Fungsi Akta Jual Beli Yang dibuat oleh Pejabat	
Pembuat Akta Tanah (PPAT)	27
2.3. Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan Dalam Teori dan	
Praktek	29
2.4. Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan	33
BAB III PERTIMBANGAN HUKUM PUTUSAN HAKIM	
PENGADILAN NEGERI SURABAYA TERHADAP	
PUTUSAN PERKARA NO. 1025/Pdt.G/2014/PN.Sby.	
SEHINGGA PUTUSAN TERSEBUT BISA DIGUNAKAN	
UNTUK MEMBUAT AKTA JUAL BELI DIHADAPAN	
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)	44
3.1.	Dudu
k Perkara Nomor : 1025/Pdt.G/2014/PN.Sby.	44
3.2.	Perti
imbangan Hukum Putusan Hakim Pengadilan Negeri	
Surabaya Perkara Nomor : 1025/Pdt.G/2014/PN.Sby.	56
3.3.	Pelak
sanaan Jual Beli Tanah Di hadapan PEJABAT	
PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) berdasarkan Putusan	
Perkara Nomor : 1025/Pdt.G/2014/PN.Sby.	67
BAB IV PENUTUP	73
4.1. Kesimpulan	73
4.2. Saran	74



Perjanjian jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli, contohnya perbuatan hukum jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT adalah Putusan Nomor : 1025/Pdt.G/2014/PN.Sby. Tujuan dari penelitian ini menjawab permasalahan mengenai kekuatan hukum perjanjian jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan menganalisis pertimbangan hukum putusan hakim Pengadilan Negeri Surabaya terhadap perkara Nomor : 1025/Pdt.G/2014/PN.Sby sehingga Putusan tersebut bisa digunakan untuk membuat akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penelitian ini menggunakan penelitian Hukum Normatif. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan Undang-Undang, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus. Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini menggunakan studi pustaka terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum sekunder maupun bahan hukum primer. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa perjanjian jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) belum mempunyai kekuatan pembuktian karena peralihan hak atas tanah dengan jual beli hanya dapat didaftarkan jika

dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Dalam analisis putusan perkara Nomor : 1025/Pdt.G/2014/PN.Sby. Hakim memutuskan putusan dengan mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian dengan verstek, dengan menggunakan teori keseimbangan. Hakim juga telah menelaah dengan baik isi pasal 125 HIR terutama pada butir ke 4 dan ke 5, dengan memutus mengabulkan petitum penggugat tidak hanya didasarkan pada ketidak hadirannya penggugat saja. Hakim juga telah memperhatikan kekhususan jual beli tanah yang diatur dalam UUPA.

Kata Kunci : Perjanjian Jual Beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Putusan Verstek.



ABSTRACT

A land buyer can get disadvantage if he buys it without involving a land deed official (LDO). For instance, land purchase agreement that does not involve LDO is decision Number. 1025 / Pdt.G / 2014 / PN.Sby. The purpose of this study was to answer the question regarding the legal power of land purchasing agreement that was not done without involving the land deed official (LDO) and to analyze the legal considerations Surabaya District Court judge's decision on case No. 1025 / Pdt.G / 2014 / PN.Sby so that the decision could be used to make a deed of sale by involving the land deed official (LDO). This study was normative legal research. Then, the approaches of this study were legislation, concept and case. The technique of collecting data was using literature to legal materials, both secondary law and primary legal materials. The results of this study indicated that the land purchasing agreement that did involve the land deed official (LDO) did not have the strength of evidence because the transfer of rights over land by buying and selling could only be registered if proven by deed made by LDO. The analysis of the verdict case Number: 1025 / Pdt.G / 2014 / PN.Sby the judge's decision to grant the plaintiff's claim in part by default judgment, using

the theory of equilibrium. Judges had also been examined by both the content of article 125 HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*) especially in items 4 and 5, with the plaintiffs decide to grant the petition is not only based on the absence of the claimant alone. Judges also had noticed peculiarities of buying and selling land set out in the UUPA (*Undang-Undang Pokok Agraria*, or the Basic Agrarian Law Act).

Keywords: *Purchasing Agreement, Land Deed Official, Default Judgment*



BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

1. Perjanjian jual beli tanah yang dibuat dibawah tangan adalah sah dan berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya, namun pengalihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka perjanjian jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak mempunyai kekuatan pembuktian karena jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti terjadinya jual beli suatu hak atas tanah. Penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti dengan meminta Putusan Pengadilan Negeri yang memberikan kepastian hukum kepada penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan di atasnya sebagaimana Putusan Perkara Nomor : 1025/Pdt.G/2014/PN.Sby .
2. Berdasarkan hasil dari analisis kasus jual beli tanah dan dasar pertimbangan hakim baik dasar pertimbangan berupa bukti dalam persidangan maupun dasar pertimbangan hukum saya berpendapat bahwa dalam membuat Putusan Perkara No. 1025/Pdt.G/2014/PN.Sby

antara PONIMAN AMUSI (penggugat) dan MANAN (tergugat) serta KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA (turut tergugat) Hakim Pengadilan Negeri Surabaya dalam mempertimbangkan penjatuhan putusan dengan mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian dengan verstek telah menggunakan teori keseimbangan karena didasarkan pada undang-undang dan kepentingan para pihak. Hakim Pengadilan Negeri Surabaya dalam memutus mengabulkan petitum penggugat tidak hanya didasarkan pada ketidak hadirannya penggugat saja, Hakim juga telah memperhatikan kekhususan jual beli tanah yang diatur dalam UUPA.

4.2. Saran

1. Untuk Perjanjian jual beli tanah dibawah tangan agar terhindar dari masalah dikemudian hari, sebaiknya dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena pengalihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
2. Demi terciptanya keadilan bukan hanya bagi pihak penggugat, melainkan juga bagi pihak tergugat, maka majelis hakim diharapkan agar dapat melakukan pemeriksaan dan pembuktian secara mendalam dan menyeluruh terhadap gugatan penggugat sebelum menjatuhkan putusan secara verstek.

DAFTAR PUSTAKA

1. LITERATUR

- A.Qiram Syamsudin Meliala, 1985, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta.
- Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan III, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Ahmad Rifai, 2010, *Penemuan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Andy Hartanto, 2015, *Panduan Lengkap Hukum Praktis : Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya.
- Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djambatan , Jakarta.
- Harun Al-Rashid, 1986, *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah Berikut Peraturan-Peraturannya*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- John Salindeho, 1987, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Mukti Arto, 2004, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, cet V, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, 2009, *Penelitian Hukum*, Cet. V, Kencana, Jakarta.
- Purwahid Patrik, 1986, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Badan Penerbit UNDIP, Semarang.
- Soegondo Notodisoerjo, 1989, *Tata Cara Pengangkatan Pejabat Umum*, Intan Pariwara, Jakarta.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2010, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo persada, Jakarta.
- Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Cetakan X, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____, 2005, *Hukum Perjanjian*, Cetakan XII, Intermasa, Jakarta.
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta.

2. PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria (UUPA).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

3. SUMBER LAIN

www.hukumonline.com, Akta dibawah tangan, diakses tanggal 31 Mei 2016, pukul 16.00 WIB.

